

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Республики Крым "О внесении изменения в статью 3 Закона Республики Крым "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов"

1. Цели и задачи законопроекта

Проектом закона Республики Крым "О внесении изменения в статью 3 Закона Республики Крым "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" (далее – законопроект) предусматривается внесение изменения в статью 3 Закона Республики Крым от 26 марта 2026 года № 160-ЗРК/2026 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" (далее – Закон № 160-ЗРК/2026) в части уточнения критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы Республики Крым на основании подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Законопроект позволит усовершенствовать правовые основы регулирования отношений, связанных с предоставлением земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации на территории Республики Крым инвестиционных проектов, обеспечить соблюдение баланса публичного и частного интересов.

3. Обоснование необходимости принятия законопроекта

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-

культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации принят Закон № 160-ЗРК/2026, который устанавливает критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки, находящиеся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам в соответствии с распоряжением Главы Республики Крым в аренду без проведения торгов.

Закон № 160-ЗРК/2026 вступает в силу с 1 января 2027 года.

При этом в рамках полномочий Республики Крым в сфере регулирования имущественных и земельных отношений, предусмотренных частью 1.1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя" (далее - Федеральный конституционный закон), в порядке, определенном постановлением Совета министров Республики Крым от 7 октября 2014 года № 368 "О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым" (далее - Постановление № 368), в 2015-2026 годах в Республике Крым заключено большое количество инвестиционных соглашений, направленных на реализацию проектов развития, в соответствии с которыми публичная сторона соглашения приняла на себя обязательства по предоставлению в аренду земельных участков без торгов для реализации таких проектов.

Предоставление в аренду земельных участков без торгов для реализации инвестиционных проектов, предусмотренных соглашениями о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, заключенными в порядке, определенном Постановлением № 368, осуществляется на основании пункта 2 статьи 22.1 Закона Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 "О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений" (далее - Закон № 66-ЗРК/2015), принятого в соответствии с частью 1.1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона.

Срок, предусмотренный частью 1.1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона, истекает 1 января 2027 года, в связи с чем после указанной даты предоставление в аренду земельных участков без торгов для реализации инвестиционных проектов, предусмотренных соглашениями о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым,

заключенными в порядке, определенном Постановлением № 368, на основании пункта 2 статьи 22.1 Закона № 66-ЗРК/2015 не представляется возможным.

При этом некоторые из указанных соглашений находятся в подготовительной стадии реализации либо на стадии рассмотрения заявок инвесторов: разрабатывается документация по планировке и межеванию территории (далее – ДПТ), по итогам утверждения которой станет возможным формирование земельных участков для последующей передачи инвестору. Поскольку процедура разработки, согласования, публичного обсуждения и утверждения ДПТ занимает продолжительное время, к окончанию периода действия особенностей, установленных частью 1.1 статьи 12.1. Федерального конституционного закона, не все земельные участки могут быть оформлены в аренду без торгов для реализации инвестиционных проектов, заключенных в порядке, определенном Постановлением № 368.

Кроме того, в процессе реализации инвестиционных проектов может возникнуть необходимость преобразования (размежевания) с изменением кадастровых номеров ранее предоставленных в аренду земельных участков (например, под уже введенными в эксплуатацию объектами капитального строительства), а для продолжения реализации проекта инвестору необходимо будет заключить новый договор аренды на земельный участок, на котором продолжается строительство. В связи с утратой возможности применения нормативных правовых актов, принятых в рамках особенностей, предусмотренных частью 1.1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона, это также станет невозможным.

При этом указанные инвестиционные проекты также не соответствуют критериям, определенным в статье 3 Закона № 160-ЗРК/2026.

В этой связи для обеспечения непрерывности реализации инвестиционной деятельности в Республике Крым представляется целесообразным внести изменения в Закон № 160-ЗРК/2026, предусмотрев положения, позволяющие завершить начатые инвестиционные проекты в рамках соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, заключенных в порядке, определенном Постановлением № 368, до 1 января 2027 года.

Так, за годы, прошедшие с момента вступления Республики Крым в состав Российской Федерации, регион добился значительных успехов в сфере привлечения инвестиций и создания благоприятного инвестиционного климата.

Сегодня, благодаря проделанной за 10 лет работе, регион является одним из самых инвестиционно привлекательных в Российской Федерации. Начиная с 2023 года Республика Крым прочно закрепилась в десятке лидеров Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации. Если в 2016 году регион занимал только 84 позицию рейтинга из 85, то в 2026 году занимает уже 5 место.

Подобный рывок в инвестиционном развитии стал возможен благодаря расширенной линейке региональных мер государственной поддержки, которые выгодно выделяют республику среди регионов Российской Федерации и являются основными конкурентными преимуществами Республики Крым.

За прошедшие годы в экономику республики вложено почти 2,2 трлн рублей, из которых более половины – частные инвестиции. Эти средства позволили создать современные производства и новые рабочие места.

Самый крупный за последние 12 лет объем частных инвестиций привлечен в 2025 году, он составил порядка 270,5 млрд рублей.

На сегодняшний день в соответствии с Постановлением № 368 на территории Республики Крым реализуется 310 инвестиционных проектов с фактически вложенным объемом инвестиций 215,1 млрд рублей (при плановом объеме 810,0 млрд рублей), в рамках которых планируется создать 10,9 тысячи рабочих мест, из которых уже создано 9,5 тысячи рабочих мест. По информации инвесторов, заключено порядка 1 тысячи договоров аренды земельных участков и 35 договоров аренды имущества.

Наибольшая концентрация инвестиционных проектов сосредоточена в центральном и южнобережном регионе республики. Наиболее крупные инвестиционные проекты реализуются в сфере жилищного строительства, а также в сфере курортов и туризма.

Кроме того, инвесторы, реализующие проекты на территории Республики Крым, напрямую задействованы в создании социальной инфраструктуры региона. Так, инвесторы, заключившие инвестиционные соглашения с Республикой Крым, выполняют обязательства социального характера, в рамках которых муниципальные образования Республики Крым получают новые и реконструированные объекты социальной и инженерной инфраструктуры, а также в собственность Республики Крым или муниципальных образований бесплатно передаются квартиры для обеспечения жильем категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Более того, в муниципальных образованиях ремонтируются школы, спортивные площадки, реконструируются социальные, культурные объекты, обустраиваются детские площадки, облагораживаются придомовые территории, скверы и набережные, асфальтируются дороги, оказывается финансовая помощь местным бюджетам, инвесторы выделяют в своих объектах на бесплатной основе время для занятий спортом, предусматривают бесплатные программы для детей и отдельных категорий граждан.

Данная практика, помимо прочего, помогает эффективно решать вопросы обеспечения жильем граждан, являющихся участниками государственных жилищных программ, в частности детей - сирот, медицинских работников, а также переселения граждан из аварийного жилья.

Так, на сегодняшний день в рамках заключенных соглашений инвесторами выполнены обязательства на сумму порядка 4,5 млрд рублей.

В том числе в рамках исполнения обязательств инвесторами передано 405 квартир - 159 квартир в собственность Республики Крым, 246 квартир - в собственность муниципальных образований Республики Крым.

Таким образом, невозможность заключения договоров аренды без торгов в отношении действующих соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, заключенных в соответствии с законодательством Республики Крым до 1 января 2027 года, окажет негативное влияние на инвестиционный климат и социально-экономическое развитие Республики Крым, а также затруднит реализацию Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года № 309 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года" по достижению целевых показателей и задач, выполнение которых характеризует достижение национальной цели "Устойчивая и динамичная экономика" - увеличение к 2030 году объема инвестиций в основной капитал не менее чем на 60 процентов по сравнению с уровнем 2020 года за счет постоянного улучшения инвестиционного климата.

4. Прогноз последствий принятия законопроекта

Принятие законопроекта позволит усовершенствовать правовые основы регулирования отношений, связанных с предоставлением земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации на территории Республики Крым инвестиционных проектов, обеспечить соблюдение баланса публичного и частного интересов, повысить инвестиционную привлекательность Республики Крым и обеспечить стабильное социально-экономическое развитие Республики Крым.

Глава Республики Крым

С. АКСЁНОВ